

**PROTOKÓŁ NR 12/2014**  
**POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”**  
**W DNIU 15.12.2014 ROKU**

W posiedzeniu dnia 15.12.2014 r. uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Marek Wojtalewicz
Zastępca Przewodniczącego	Agnieszka Tomaszewska-Ostrowska
Sekretarz	Lucyna Kołnierzak

członkowie:

Maria Czarnecka  
Henryk Klitenik  
Jadwiga Piotrowska  
Krzysztof Szarecki  
Edyta Wargocka

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Grzegorz Janas
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz

Mecenas	.....
St. Specjalista ds. prawno-organizacyjnych	.....
Główna Księgowa	.....
Księgowa	.....
Księgowa	.....

Członek Spółdzielni	.....
---------------------	-------

---

*Lista obecności na posiedzeniu w dniu 15.12.2014 r. stanowi załącznik do protokołu*

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 11 z dnia 24.11.2014 r.
2. Omówienie *Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych*. Ewentualne podjęcie uchwały.
3. Omówienie projektu *Regulaminu wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach i terenach SM „Przy Metrze” w Warszawie*. Omówienie spraw opłat za zinwentaryzowane reklamy na terenie SM. Ewentualne podjęcie uchwały.
4. Omówienie projektu *Regulaminu porządku domowego*. Ewentualne podjęcie uchwały.
5. Korekta regulaminu GZL w aspekcie uczestniczenia w opłatach za windę właścicieli miejsc postojowych. Ewentualne podjęcie uchwały.
6. Sprawa użytkowania wieczystego – orzeczenia SKO, możliwości wykupu tego prawa z bonifikatą.
7. Omówienie projektu nowego *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*. Ewentualne podjęcie uchwały.
8. Sprawy różne.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył jej przewodniczący **M. Wojtalewicz**, który powitał zgromadzonych i poprosił o zgłaszanie uwag do porządku obrad. **H. Klitenik** zgłosił wniosek, aby zmienić nazwę pkt 6. **M. Wojtalewicz** zgłosił wniosek, aby przenieść pkt 5 na miejsce pkt 2.

Głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad wraz z zaproponowanymi zmianami.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Przyjęty porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 11 z dnia 24.11.2014 r.
2. Korekta regulaminu GZL w aspekcie uczestniczenia w opłatach za windę właścicieli miejsc postojowych. Ewentualne podjęcie uchwały.
3. Omówienie *Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych*. Ewentualne podjęcie uchwały.
4. Omówienie projektu *Regulaminu wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach i terenach SM „Przy Metrze” w Warszawie*. Omówienie spraw opłat za zinwentaryzowane reklamy na terenie SM. Ewentualne podjęcie uchwały.
5. Omówienie projektu *Regulaminu porządku domowego*. Ewentualne podjęcie uchwały.
6. Sprawa użytkowania wieczystego – orzeczenia SKO w tej sprawie. Możliwość wykupu prawa użytkowania wieczystego z bonifikatą.
7. Omówienie projektu nowego *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*. Ewentualne podjęcie uchwały.
8. Sprawy różne.

#### Ad 1.

Głosowanie nad przyjęciem protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej nr 11 z dnia 24.11.2014 r. wraz ze zgłoszonymi poprawkami.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

#### Ad 2.

Na posiedzenie zaproszono pracownice działu księgowości, które omówiły propozycję zmiany Regulaminu GZL ws. obciążenia właścicieli miejsc postojowych w garażach podziemnych kosztami utrzymania dźwigów.

**A. Tomaszewska-Ostrowska** zwróciła uwagę, że przedstawiony przez Zarząd projekt uchwały dotyczący wprowadzenia zmian do *Regulaminu Gospodarki Zasobem Lokalowym* nie odzwierciedla tego, co Rada Nadzorcza chciała zmienić. Zgłosiła swoje uwagi również do treści uchwały oraz zaproponowała jej poprawę.

Po dyskusji pracownice działu księgowości poprosiły o czas na ponowne zredagowanie uchwały.

**Przewodniczący** zarządził zawieszenie omawiania tego punktu porządku obrad i kontynuację posiedzenia.

#### Ad 3.

Członkiem Zarządu odpowiedzialnym za przygotowanie projektu *Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych w budynkach znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze”* jest Prezes **G. Janas**.

**H. Klitenik** omówił wprowadzone zmiany będące m.in. wynikiem zgłoszonych uwag na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

**Przewodniczący** poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **31/2014** w sprawie przyjęcia *Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych w budynkach znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze”*.

#### Ad 4.

Członkiem Zarządu odpowiedzialnym za przygotowanie projektu *Regulaminu wynajmu powierzchni reklamowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie* jest Prezes **G. Janas**.

Członkowie Rady Nadzorczej przeprowadzili pierwsze czytanie przedstawionego projektu oraz zgłosili swoje uwagi.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia projektu załącznika nr 1, który będzie określał minimalne stawki za wynajem powierzchni reklamowych zależnie od wielkości nośnika reklamowego, lokalizacji, formy reklamy, czasu ekspozycji, do *Regulaminu wynajmu powierzchni reklamowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie*.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

#### Kontynuacja pkt 2.

Na posiedzenie wróciły pracownicy działu księgowości. Rada Nadzorcza wznowiła omawianie pkt 2. porządku obrad, który dotyczył wprowadzenia zmian do Regulaminu GZL powodujących obciążenie właścicieli miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych kosztami z tytułu utrzymania dźwigów.

Po zgłoszeniu uwag i poprawek do projektu uchwały **Przewodniczący** zarządził głosowanie w sprawie uchwalenia zmiany Regulaminu GZL.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **32/14** w sprawie zmiany *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu*.

#### Ad 5.

Członkiem Zarządu odpowiedzialnym za przygotowanie projektu *Regulaminu porządku domowego* jest Prezes **G. Janas**.

**M. Czarnecka** stwierdziła, że w proponowanym projekcie zupełnie pominięto problem użytkowania pomieszczeń wspólnych i do dnia dzisiejszego, pomimo wielokrotnego zgłaszania odpowiednich wniosków, Zarząd nie rozwiązał problemu uregulowania dostępu do wózkarni.

**G. Janas** zaprotestował i powiedział, że Zarząd prowadził szereg działań w tej sprawie. Np. ustalono, że jedno ze wskazanych pomieszczeń, jakoby bezprawnie zajęte przez jednego z mieszkańców jest powszechnie dostępne dla sąsiadów, co zostało potwierdzone na piśmie. **M. Czarnecka** poprosiła o dostarczenie listy tych lokatorów.

Po dyskusji nad projektem Regulaminu Rada Nadzorcza oddelegowała ze swojego grona **M. Czarnecką, A. Tomaszewską-Ostrowską i E. Wargocką, J. Piotrowską** żeby wspólnie z osobą odpowiedzialną za opracowanie projektu Regulaminu dokonać jego ponownej redakcji. Nowa propozycja *Regulaminu porządku domowego* powinna zostać przedstawiona w lutym 2015 r.

**K. Szarecki** przypomniał, że jeszcze w 2013 r. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych. **K. Szarecki** poprosił o informację, kto inwentaryzował pomieszczenia w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 11 oraz co znajduje się w tych pomieszczeniach.

**M. Czarnecka** zgłosiła wniosek, aby Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do uzupełnienia projektu *Regulaminu porządku domowego*, o przepisy dotyczące użytkowania pomieszczeń wspólnych przeznaczonych do przechowywania rowerów i wózków.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza ponownie zobowiązała Zarząd do dostarczenia wykazu pomieszczeń wspólnych, zwanych wózkarniami i pralniami, w starych zasobach (decyzja 164 z października 2013 r.) z podaniem stanu sanitarnego, technicznego i sposobu ich wykorzystania. Termin realizacji - posiedzenie 12 stycznia 2015 r.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

**H. Klitenik** zgłosił wniosek, aby *Regulamin porządku domowego* sprowadzał się do dwóch paragrafów o następującej treści:

paragraf pierwszy:

Mieszkańcy nie powinni:

- stwarzać zagrożenia dla innych mieszkańców,
- niszczyć mienia SM „Przy Metrze”,
- zachowywać się w sposób uciążliwy dla innych mieszkańców.

paragraf drugi:

Mieszkańcy mają obowiązek:

- stosować się do zaleceń pracowników Spółdzielni lub upoważnionych przez Spółdzielnię osób,
- dbać o estetykę zasobów Spółdzielni.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	3	PRZECIW	5	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

#### Ad 6.

Koordinator komórki organizacyjnej **F. Rawski** przedstawił informację na temat obowiązujących przepisów i inicjatyw stołecznych spółdzielni mieszkaniowych dotyczących możliwości wykupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz potencjalne problemy związane z procedurą przekształcenia tego prawa.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania wyliczenia szacunkowych kosztów wykupu prawa użytkowania wieczystego przy bonifikacie 95% dla nieruchomości Raabego 13. Termin realizacji luty 2015 r.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	1	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Prezes **G. Janas** opisał aktualną sytuację dotyczącą sporów z Miastem st. Warszawa odnośnie do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów. Spółdzielnia udziela pomocy prawnej wszystkim zainteresowanym mieszkańcom, niezależnie od tego, na jakim są etapie sporu.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do umieszczenia informacji na klatkach schodowych o możliwości udzielenia pomocy prawnej, na każdym etapie sporu z Miastem, w sprawie o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

#### Ad 7.

Prezes **M. Pykało** omówił roboczy projekt nowego *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*. Prezes przypomniał, że projekt od pewnego czasu był przekazany do teczki z korespondencją Rady Nadzorczej wraz z propozycją terminów roboczych spotkań. Żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosił się w tej sprawie. Prezes wyraził nadzieję, że szybko uda się zmienić Regulamin, tak aby cały rok 2015 można było rozliczyć już w roku 2016.

**H. Klitenik** przypomniał, że z jego inicjatywy we wrześniu odbyło się spotkanie z Zarządem i ustalono, co należy zawrzeć w nowym Regulaminie, aby „spłaszczyć” opłaty (np. nie przerzucać kosztów podgrzania wody na koszty centralnego ogrzewania, koszty stałe powinny być rozliczane według kosztów z faktur „Dalkii”, część kosztów zmiennych wyliczana powinna być z metra kwadratowego powierzchni, łazienki powinny być rozliczane szacunkowo). Regulamin powinien zachęcać do oszczędzania, a nie do marnowania energii.

W prezentowanym projekcie jest bardzo dużo błędów, jest zagmatwany i zawiera zbędne informacje. A wystarczyło tylko wprowadzić kilka zmian do starego Regulaminu. Przesłany przez Zarząd materiał nie

nadaje się nawet do wstępnego omówienia. **H. Klitenik** stwierdził, że podejrzewa, że prezes **M. Pykało** nie przeczytał projektu, który przedstawił Radzie. Zarząd miał przesłać Radzie Nadzorczej symulacje dla wybranych budynków. **H. Klitenik** zapytał, czy są przygotowane te symulacje, ponieważ do dnia dzisiejszego ich nie otrzymał.

**L. Kołnierzak** zapytała, czy Zarząd może uwzględnić uwagi pana **H. Kitenika** i przesłać nowy projekt regulaminu.

**K. Szarecki** zapytał, w jakim terminie Rada Nadzorcza powinna podjąć uchwałę o wprowadzeniu nowego regulaminu, aby na jego podstawie można było rozliczyć okres grzewczy w roku 2015.

**M. Pykało** odpowiedział, że najmniej problemów byłoby, gdyby nowy Regulamin udało się ustalić przed rozpoczęciem okresu grzewczego. W sytuacji, kiedy mieszkańcy mogą twierdzić, że ich zachowania mają związek z bezpośrednim sposobem rozliczania, to należy zakładać, że pierwsze rozliczenie byłoby dopiero w 2016 roku.

**H. Klitenik** zwrócił uwagę, że rozliczamy się w okresie roku kalendarzowego, a nie w okresie grzewczym i że zmiana Regulaminu nie ma wpływu na zachowania „grzewcze” mieszkańców.

Prezes **M. Pykało** poinformował, że do końca tygodnia może przesłać członkom Rady symulacje dotyczące sposobów rozliczeń ciepła.

Umówiono robocze spotkanie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 8.01.2015 r. na godz. 17:30.

#### Ad 8.

**E. Wargocka** zgłosiła wniosek formalny o zamknięcie posiedzenia z uwagi na późną porę.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	1	PRZECIW	4	WSTRZYMAŁO SIĘ	2
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

**J. Piotrowska** zgłosiła wniosek, aby Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do umieszczenia przy klatkach schodowych, szczególnie w budynkach niskich, widocznych oznaczeń adresów poszczególnych budynków – tj. nazwę ulicy i numer.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

**A. Tomaszewska-Ostrowska** zapytała, kiedy będzie przygotowany plan remontów na rok 2015.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że jest już gotowy cały draft. Propozycja planu remontów zostanie przesłana Radzie Nadzorczej na posiedzenie w styczniu 2015 r. **K. Szarecki** przypomniał o decyzjach Rady Nadzorczej ws. informacji, jakie powinny być zawarte w planie remontów. Zwłaszcza o podanie stanu odpisu dla każdego budynku oddzielnie z wyszczególnieniem zadłużenia (decyzja RN z 24 i 31.03.2014 wnioski nr 23 i 24).

**K. Szarecki** przypomniał o decyzjach RN dotyczących oznaczenia pomieszczeń technicznych i gospodarczych oraz o decyzji Grupy Członkowskiej z maja tego roku dotyczącej możliwości instalacji wind w budynkach o niskiej wysokości zabudowy.

Protokołował .....

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 12 stycznia 2015 r.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Lucyna Kołnierzak*

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Marek Wojtalewicz*

Załączniki:

1. *Lista obecności.*
2. *Oświadczenie H. Klitenika.*